

Adeguamento degli standard edilizi: il MIT su sottotetti, edilizia libera e certificato di agibilità

Nelle Linee Guida del Ministero, i chiarimenti operativi per l'applicazione della disciplina del d.l. n. 69/2024 in relazione alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano

di [Redazione tecnica](#) – 03.02.2025

Un'intera sezione delle **Linee Guida del MIT** sui chiarimenti operativi per l'applicazione della disciplina del Salva Casa è dedicata all'**adeguamento degli standard edilizi** in relazione alle **trasformazioni del contesto sociale ed urbano**, che ha modificato alcuni articoli del Testo Unico Edilizia.

Standard edilizi: le modifiche al Testo Unico Edilizia

In particolare il Ministero ha fornito indicazioni relativamente a:

- deroghe a distanze minime tra fabbricati e recupero dei sottotetti (art. 2-bis);
- edilizia libera (art. 6);
- certificato di agibilità (art. 24).

Vediamole in dettaglio nelle prossime pagine.

Recupero dei sottotetti

Il recupero dei sottotetti rappresenta un'opportunità strategica per ampliare l'offerta abitativa senza ulteriore consumo di suolo.

La disciplina in merito è cambiata con l'aggiunzione operata dall'*art. 1, comma 1, lettera 0a) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024 di conversione del decreto-legge n. 69 del 2024* all'art. 2-bis del Testo Unico Edilizia (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) del comma 1-quater secondo cui:

“Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli”.

Nelle recenti Linee Guida vengono quindi fornite indicazioni sull'applicazione della nuova disciplina.

Secondo quanto previsto dall'articolo 2-bis, comma 1-quater, gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti nei limiti e secondo le procedure previste dalla normativa regionale, anche in deroga alle distanze minime tra edifici e confini.

I vincoli

Tuttavia, sono imposti alcuni **vincoli fondamentali**:

- rispetto delle distanze vigenti all'epoca della costruzione;
- divieto di modificare la forma e la superficie del sottotetto;
- mantenimento dell'altezza massima assentita dal titolo edilizio originale;
- applicabilità delle leggi regionali più favorevoli, laddove presenti.

Obiettivo della norma è favorire la trasformazione degli spazi sottotetto in unità abitative, senza alterare il contesto edilizio esistente.

Le regioni interessate

Nelle Linee Guida si specifica che la semplificazione opera solo nelle regioni che sono intervenute con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti.

In particolare:

- le Regioni che hanno già una disciplina sul recupero dei sottotetti potranno beneficiare delle semplificazioni introdotte dal Decreto Salva Casa;
- le Regioni prive di normativa sono incentivate a dotarsi di regole specifiche per favorire il recupero edilizio e l'ampliamento dell'offerta abitativa.

Le eventuali dichiarazioni di incostituzionalità di singole norme regionali non invalidano l'intero impianto legislativo, a patto che la disciplina regionale rimanga idonea a definire criteri e procedure per il recupero.

Edilizia Libera: le nuove disposizioni per le VEPA

Il Decreto Salva Casa modifica anche l'articolo 6 del Testo Unico dell'Edilizia, ampliando il numero di interventi realizzabili in edilizia libera, senza necessità di titolo abilitativo. Tra le novità più rilevanti rientra l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA).

Le VEPA possono essere installate su:

- balconi aggettanti;
- logge rientranti all'interno dell'edificio;
- porticati, a condizione che non siano gravati da diritti di uso pubblico e che non si affaccino su aree pubbliche.

Spiega il MIT che per logge e porticati si intendono quelli definiti alle voci n. 37 e 39 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo.

In particolare:

- con il termine loggia (o loggiato) si intende “l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni”;
- con il termine porticato (o portico) si intende “l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio”.

Questi interventi, pur non generando nuova volumetria o variazioni di destinazione d'uso, devono rispettare criteri di microaerazione naturale, per garantire la salubrità degli ambienti interni, e devono avere un impatto estetico ridotto.

Certificato di agibilità: nuove deroghe ai requisiti igienico-sanitari

Un'altra modifica significativa riguarda l'articolo 24 del Testo Unico dell'Edilizia, che introduce un regime transitorio di deroga ai requisiti minimi igienico-sanitari. Questa misura consente il recupero di edifici storici o di spazi preesistenti per uso abitativo.

Le principali deroghe previste sono:

- altezza minima interna ridotta a 2,40 metri (anziché 2,70 metri).
- superficie minima ridotta per alloggi monostanza:
 - 20 mq per una persona (anziché 28 mq).
 - 28 mq per due persone (anziché 38 mq).

Per accedere a queste deroghe, il progetto deve garantire adattabilità funzionale e dimensionale, oltre a soluzioni alternative per assicurare condizioni igienico-sanitarie adeguate.

La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico.

Sino ad allora fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Il MIT sottolinea che il Decreto recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.